

13. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bad Liebenwerda in den Ortsteilen Bad Liebenwerda & Maasdorf



*Land Brandenburg
Region Lausitz-Spreewald
Landkreis Elbe-Elster*

Begründung zum Entwurf
entsprechend § 5 Abs. 5 BauGB

Planungsträger



Stadt Bad Liebenwerda
Markt 1
04924 Bad Liebenwerda

Planungsbüro



Hemminger
Hemminger Ingenieurgesellschaft mbH
Am Schwarzgraben 13
04924 Bad Liebenwerda

Grünordnung



Heinrich-Heine Straße 13
15537 Erkner

Ausfertigung Bad Liebenwerda im Januar 2018

Inhaltsverzeichnis

Teil I – Einleitung

1	Allgemeine Rechtsgrundlagen / Rechtliche Anforderungen	4
2	Anlass, Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung	4
3	Wesentliche Auswirkungen der Planänderung.....	5
4	Planwerk	6
5	Allgemeine Angaben zur Planung	6
5.1	Verfahrensablauf, Stand Dezember 2017	6
5.2	Räumliche Lage der Änderungsbereiche	8
6	Übergeordnete und städtische Planungen und Restriktionen.....	9
6.1	Landes- und Regionalplanung	9
6.2	Gemeindliche Planungen	10
6.2.1	Flächennutzungsplan	10
6.2.2	Landschaftsplan	10
6.2.3	Bebauungspläne.....	11
6.3	Schutzgebiete i. S. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).....	13
6.3.1	Landschaftsschutzgebiete	13
6.3.2	Naturpark.....	14

Teil II – Planungsbericht

7	Beschreibung des Planinhalts und Festsetzungen - Änderungsbereich Ortsteil Bad Liebenwerda, an der Straße Am Berg.....	15
7.1	Art der Änderung	15
7.2	Größe, räumliche Lage und örtliche Verhältnisse	15
7.3	Planung	15
7.4	Darstellungen im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 BauGB	15
7.4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	15
7.4.2	Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 Satz 1 BauGB)	15
7.4.3	Zeichnerische/ darstellende Übersicht der Änderung.....	16
8	Beschreibung des Planinhalts und Festsetzungen im Änderungsbereich Ortsteil Maasdorf, an der Berliner Straße	17
8.1	Art der Änderung	17
8.2	Größe, räumliche Lage und örtliche Verhältnisse	17
8.3	Planung	17
8.4	Darstellungen im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 BauGB	17
8.4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)	17
8.4.2	Zeichnerische/ darstellende Übersicht der Änderung.....	18
9	Hinweise	19
10	Flächenbilanz der 13. FNP-Änderung	19
11	Quellenverzeichnis	20

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1 – LAGE DER ÄNDERUNGSBEREICHE IM RAUM..... 8
 ABBILDUNG 2: AUSSCHNITT AUS DEM FNP – DARSTELLUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES BAD LIEBENWERDA, AM BERG 10
 ABBILDUNG 4: AUSSCHNITT AUS DEM FNP – DARSTELLUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES MAASDORF, AN DER BERLINER STRASSE 10
 ABBILDUNG 5: AUSSCHNITT AUS DEM LP – DARSTELLUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES BAD LIEBENWERDA, AM BERG 11
 ABBILDUNG 7: AUSSCHNITT AUS DEM LP– DARSTELLUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES MAASDORF, AN DER BERLINER STRASSE 11
 ABBILDUNG 8: AUSSCHNITT AUS DEM B-PLAN „WOHNBEBAUUNG AM BERG“, FASSUNG 10/2017 12
 ABBILDUNG 9: AUSSCHNITT AUS DEM ENTWURF DES B-PLANS „RETTUNGSWACHE BAD LIEBENWERDA“, FASSUNG 10/2017..... 13
 ABBILDUNG 10: PROJEKT VORPLANUNG – VARIANTE 1, STAND 07/2016 13
 ABBILDUNG 12: AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 14

Tabellenverzeichnis

TABELLE 1 - VERFAHRENSABLAUF..... 7
 TABELLE 2 – ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DER PLANÄNDERUNG – ÄNDERUNGSBEREICH BAD LIEBENWERDA, AN DER STRASSE „AM BERG“..... 16
 TABELLE 4 – ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DER PLANÄNDERUNG – ÄNDERUNGSBEREICH MAASDORF, AN DER BERLINER STRASSE 18
 TABELLE 5 – FLÄCHENBILANZ 13. FNP-ÄNDERUNG 19

Teil I - Einleitung

1 Allgemeine Rechtsgrundlagen / Rechtliche Anforderungen

Nach § 1 (1) BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Nach § 1 (8) BauGB gelten die Vorschriften des Baugesetzbuches über die Aufstellung von Bauleitplänen auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.

Im Flächennutzungsplan ist für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. (§ 5 (1) Satz 1 BauGB)

Dem Flächennutzungsplan (FNP) ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2 a (Umweltbericht) beizufügen. (§ 5 (5) BauGB).

2 Anlass, Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden FNP-Änderung sollen Änderungen in den Ortsteilen Bad Liebenwerda und Maasdorf vorgenommen werden.

Im **Ortsteil Bad Liebenwerda** soll eine Fläche in der Straße „Am Berg“, die im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit Zweckbestimmung „sonstige Gärten“ dargestellt ist, in eine Wohnbaufläche geändert werden. Der Bereich grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplans (B-Plan) „Teilgebiet Bergstraße/ Weinbergstraße“ an. Die Ausdehnung des Änderungsbereiches entspricht denen des *Bebauungsplans „Wohnbebauung Am Berg“*. Das Aufstellungsverfahren zum B-Plan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.08.2016 eingeleitet. Die Satzung zum Bebauungsplan wurde am 06.12.2017 beschlossen.

Im **Ortsteil Maasdorf**, unmittelbar an die Gemarkungsgrenze zu Bad Liebenwerda grenzend, an der Berliner Straße, Höhe Gewerbegebiet Nord Bad Liebenwerda, befindet sich der FNP-Änderungsbereich, der als Standort für eine kreisliche Rettungswache vorgesehen ist. Derzeit stellt der FNP die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Diese soll bezogen auf das konkrete Vorhaben als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Rettungswache“ dargestellt werden.

Parallel dazu ist ein B-Plan *Sondergebiet „Rettungswache“ Bad Liebenwerda, OT Maasdorf* in Aufstellung. Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Einleitung des dazugehörigen Aufstellungsverfahrens erfolgte am 03.08.2016. Der Entwurf des B-Plans wurde am 06.12.2017 beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Er liegt gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08.01.2018 – 12.02.2018 öffentlich aus.

Im Zuge der konkreten Festlegung des Änderungsbereiches für die Darstellung der Sondergebietsfläche wurde festgestellt, dass die Ausdehnung der im FNP dargestellten gemischten Baufläche, des auf Grundlage des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) „Autohaus Naumann“ bebauten angrenzenden Bereiches, ungenau ist. Diese FNP-Änderung soll zum Anlass genommen werden, den Bereich des VEP entsprechend des tatsächlichen Bestandes darzustellen. Es handelt sich lediglich um eine kleine Fläche an der südlichen Änderungsbereichsgrenze, die in dem Zusammenhang als Mischbaufläche dargestellt werden soll.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Inhalte (Art der baulichen Nutzung mit entsprechenden Zulässigkeiten) der in Aufstellung befindlichen B-Pläne „Wohnbebauung Am Berg“ im Ortsteil Bad Liebenwerda und Sondergebiet „Rettungswache“ Bad Liebenwerda im Ortsteil Maasdorf stehen zum jetzigen Zeitpunkt den Darstellungen des FNP entgegen. Somit begründet sich ein Änderungserfordernis an der Stelle.

In Verbindung mit der Aufstellung der B-Pläne und der Änderung des FNP werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der B-Pläne geschaffen.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 03.08.2016 die Beschlüsse zur Einleitung der Aufstellungsverfahren zu den B-Plänen in den Ortsteil Bad Liebenwerda und Maasdorf mit der jeweils dazugehörigen Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Die einzelnen Änderungen werden im Verfahren zur 13. Änderung des FNP der Stadt Bad Liebenwerda zusammengefasst. Die Änderung des Flächennutzungsplanes für die Bebauungspläne erfolgt parallel zu den Aufstellungen der genannten Planungen gemäß § 8 (3) BauGB (Parallelverfahren).

Anmerkung:

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Entwurf wird die 13. FNP-Änderung ohne den vormals enthaltenen Änderungsbereich in Dobra weitergeführt.

Im **Ortsteil Dobra** soll eine im FNP dargestellte Fläche für Wald in eine Wohnbaufläche geändert werden. Für den zu ändernden Bereich wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 03.08.2016 das Aufstellungsverfahren zur *1. Änderung der Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung der Stadt Bad Liebenwerda, Ortsteil Dobra – „Ergänzungssatzung Mühlenweg“* eingeleitet. Nach Auswertung der aus der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen soll nunmehr die Planung als Bebauungsplan unter der Bezeichnung *„Allgemeines Wohngebiet am Mühlenweg“ in Bad Liebenwerda, Ortsteil Dobra*, weitergeführt werden. Das Ziel der Planung bleibt vom Verfahrenswechsel unberührt. Der B-Plan wird tiefergreifendere Festsetzungen treffen und den bauplanungsrechtlichen Rahmen an der Stelle konkret abstecken, da man nach Auswertung geäußelter Belange von Behörden zu der Erkenntnis kam, dass das Instrument einer Einbeziehungssatzung für diese Planung nicht geeignet ist.

Die Änderung des FNP im Bereich des künftigen B-Plans *„Allgemeines Wohngebiet am Mühlenweg“* wird aus dem Verfahren der 13. FNP-Änderung ausgekoppelt und in einer separaten Änderung., parallel mit dem B-Planverfahren geführt, da wie beschrieben, für den Planbereich ein erhöhter inhaltlicher Aufwand i. V. m. der Aufstellung des B-Plans besteht.

Inhalte der 13. FNP-Änderung sind:

Ortsteil Bad Liebenwerda, an der Straße Am Berg

- Änderung einer Grünfläche mit Zweckbestimmung „sonstige Gärten“
 - o in eine Wohnbaufläche

Ortsteil Maasdorf, an der Berliner Straße

- Änderung einer Fläche für die Landwirtschaft
 - o in ein sonstige Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Rettungswache“
 - o in eine gemischte Baufläche

3 Wesentliche Auswirkungen der Planänderung

Wesentliche Auswirkungen der Planung sind:

Ortsteil Bad Liebenwerda, an der Straße Am Berg

- Verringerung einer Grünfläche mit Zweckbestimmung „sonstige Gärten“
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung
- Investitionssicherheit für den Vorhabenträger

Ortsteil Maasdorf, an der Berliner Straße

- Verringerung einer Fläche für die Landwirtschaft zugunsten eines sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Rettungswache“ und gemischten Baufläche
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes

- Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung der kreislichen Rettungswache
- Investitionssicherheit für den Vorhabenträger
- Anpassung der Plandarstellung im Bereich des VEP „Autohaus Naumann“ an den tatsächlichen Bestand zugunsten der Plangenaugigkeit des FNP

4 Planwerk

Die 13. Änderung des FNP der Stadt Bad Liebenwerda beinhaltet Änderungen in den Ortsteilen Bad Liebenwerda und Maasdorf.

Das Planwerk wird in einer s. g. „Briefmarkenplanung“ ausgeführt. Es werden jeweils die Änderungsbereiche dargestellt. Die Darstellungen außerhalb der Änderungsbereiche dienen der Übersicht und der Verdeutlichung der städtebaulichen Nutzung am Standort.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ist eine Umweltprüfung nach Anlage 1 durchzuführen.

Das Dokument des Entwurfs zur 13. FNP-Änderung besteht aus:

- Planzeichnung, Maßstab 1: 10 000 mit Darstellung der jeweiligen Änderungsbereiche
- Begründung bestehend aus
 - Teil I - Einleitung
 - Teil II – Planungsbericht
 - Teil III - Umweltbericht

5 Allgemeine Angaben zur Planung

5.1 Verfahrensablauf, Stand Januar 2018

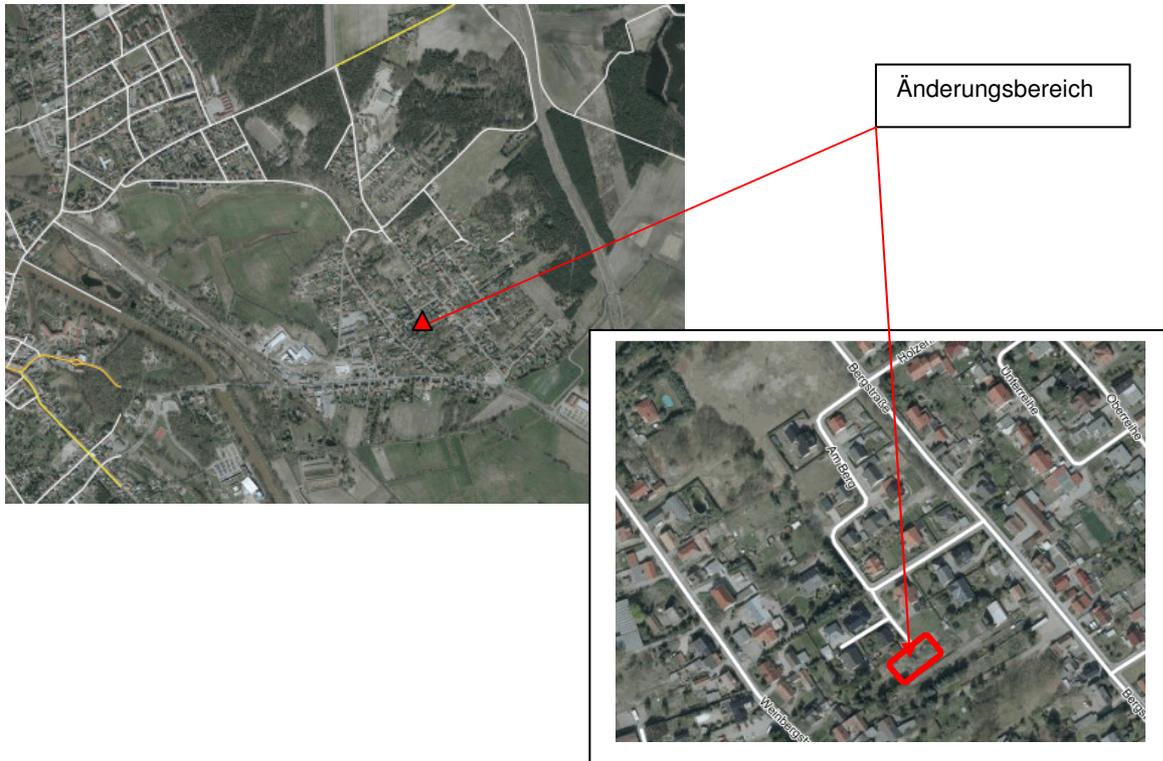
Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des FNP für den jeweiligen Änderungsbereich (i. V. m. den Beschlüssen zur Einleitung des jeweiligen B-Plan-, Ergänzungssatzungsverfahrens) - Aufstellungsbeschlüsse	03.08.2016
Öffentliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Bad Liebenwerda	26.08.2016
Anfrage nach den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung	17.02.2017
Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung	10.03.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	17.02.2017, 03.03.2017
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Bad Liebenwerda	24.02.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Zeit	07.03.2017 – 11.04.2017

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Entwurf und öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses zum Entwurf und der öffentlichen Auslegung durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Bad Liebenwerda	
Öffentliche Auslegung in der Zeit	
Beteiligung/ Benachrichtigung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zum Entwurf bzw. öffentlichen Auslegung	
Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Abwägung und Feststellungsbeschluss	
Mitteilung des Abwägungsergebnisses	
Bekanntmachung der Abwägungs- und Feststellungsbeschlüsse durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Bad Liebenwerda	
Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde	
Bekanntmachung der Genehmigung durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Bad Liebenwerda	
Rechtskraft	

Tabelle 1 - Verfahrensablauf

5.2 Räumliche Lage der Änderungsbereiche

Ortsteil Bad Liebenwerda, an der Straße Am Berg



Ortsteil Maasdorf, an der Berliner Straße

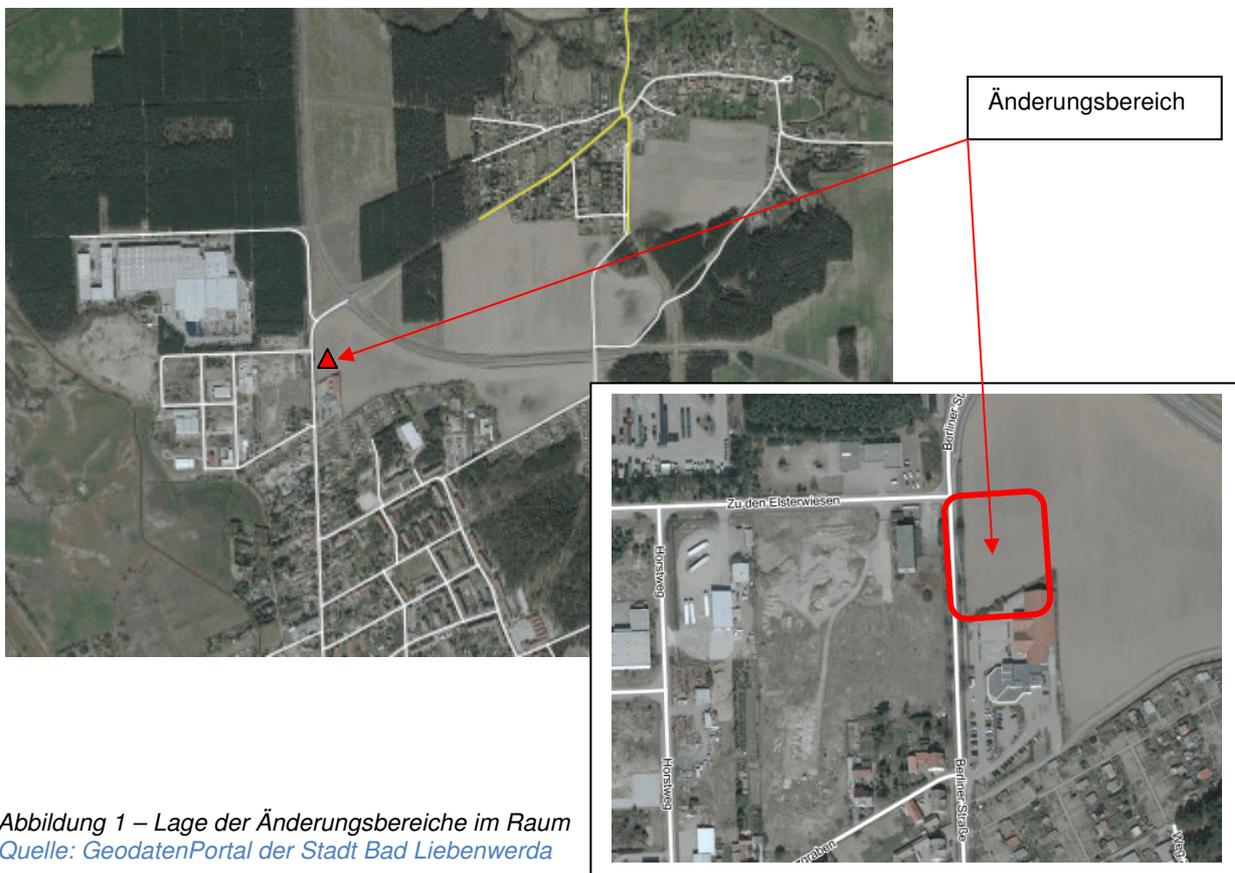


Abbildung 1 – Lage der Änderungsbereiche im Raum
Quelle: GeodatenPortal der Stadt Bad Liebenwerda

6 Übergeordnete und städtische Planungen und Restriktionen

6.1 *Landes- und Regionalplanung*

Mit Schreiben vom 10.03.2017 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung zur 13. FNP-Änderung der Stadt Bad Liebenwerda mitgeteilt.

Die Ziele und Erfordernisse der Landes- und Regionalplanung sind in folgenden rechtlichen Grundlagen verankert:

- dem Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBI. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBI. I S. 1474),
- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S. 235),
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg vom 27. Mai 2015 (GVBl. II - 2015, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009.

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Für (vormals) alle drei Änderungsbereiche enthält die Festlegungskarte 1 LEP B-B keine flächenbezogenen Festlegungen.

Für die Beurteilung sind vor allem folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung relevant:

- Demographischen sowie anderen strukturverändernden Herausforderungen ist Rechnung zu tragen, auch im Hinblick auf den Rückgang von Bevölkerung - § 2 Abs. 2 Nr. 1 ROG.
- Ländlichen Räume der Hauptstadtregion sollen als Lebensmittelpunkt sowie als Wirtschaftsraum und Erwerbsgrundlage für die dort lebende Bevölkerung gesichert und entwickelt werden - 1.1 (G) Abs. 4 LEP B-B.
- Die Siedlungstätigkeit ist räumlich zu konzentrieren, sie ist vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur und auf Zentrale Orte auszurichten - § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG i. V. m. § 5 Abs. 1 LEPro 2007.
- Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden - § 5 Abs. 2 LEPro 2007 und 4.1 (G) LEP BB.
- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (Ausnahme bei besonderen Erfordernissen des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung möglich) - Ziel 4.2 (Z) LEP B-B.
- Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist in Zentralen Orten möglich - Ziel 4.5 (Z) Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B.
- Bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen sollen die Inanspruchnahme von Freiraum minimiert werden und bei Planungen, die Freiraum in Anspruch nehmen, den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung beigemessen werden - § 6 Abs. 2 LEPro 2007 und 5.1 (G) Abs. 1 und 2 LEP B-B.
- Freiräume mit hochwertigen Schutz- Nutz- und soziale Funktionen sollen in einem Freiraumverbund entwickelt werden - § 6 Abs. 4 LEPro 2007.
- Raumbedeutsame Inanspruchnahmen und Neuzerschneidungen durch Infrastrukturtrasse, die die räumliche Entwicklung oder Funktion des - Freiraumverbundes beeinträchtigen, sind im in der Festlegungskarte 1 festgelegten Freiraumverbund regelmäßig ausgeschlossen - Ziel 5.2 (Z) LEP B-B.

Die Stadt Bad Liebenwerda ist mit der Stadt Elsterwerda gemäß Ziel 2.9 LEP B-B als Mittelzentrum im Funktionsteilung festgelegt. Die beiden Städte sollen gemäß Grundsatz 2.11 LEP B-B in enger Abstimmung gemeinsam die Versorgungsfunktion für den gemeinsamen Mittelbereich übernehmen.

Die Bewertung der Planungsabsicht ergab unter anderem:

Für (vormals) alle drei Änderungsbereiche (OT Bad Liebenwerda – Am Berg, OT Dobra – am Mühlenweg, OT Maasdorf – an der Berliner Straße) liegt der nach Ziel 4.2 LEP B-B geforderte siedlungsstruk-

turelle Anschluss an vorhandenes wohn- bzw. gewerblich genutztes Siedlungsgebiet vor. Die Festlegungen des LEP B-B zur Wohnsiedlungsflächenentwicklung sehen für das funktionsteilige Mittelzentrum Bad Liebenwerda nach Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B keine Beschränkungen in Bezug auf den Umfang der Wohnsiedlungsflächenentwicklung vor. Mit der Flächennutzungsplanänderung wird ferner keine Inanspruchnahme des landesplanerisch festgelegten Freiraumverbundes vorbereitet.

Daher lassen die dargelegten Planungsabsichten zur 13. Änderung des FNP Bad Liebenwerda derzeit keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

6.2 Gemeindliche Planungen

6.2.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Bad Liebenwerda verfügt über einen rechtswirksamen FNP. Danach ergeben sich für die jeweiligen Änderungsbereiche folgende Darstellungen:

Ortsteil Bad Liebenwerda, an der Straße Am Berg

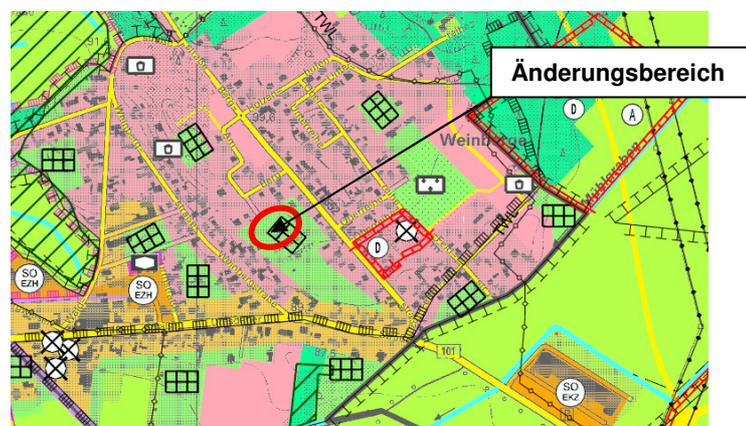


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem FNP – Darstellung des Änderungsbereiches Bad Liebenwerda, Am Berg

Ortsteil Maasdorf, an der Berliner Straße

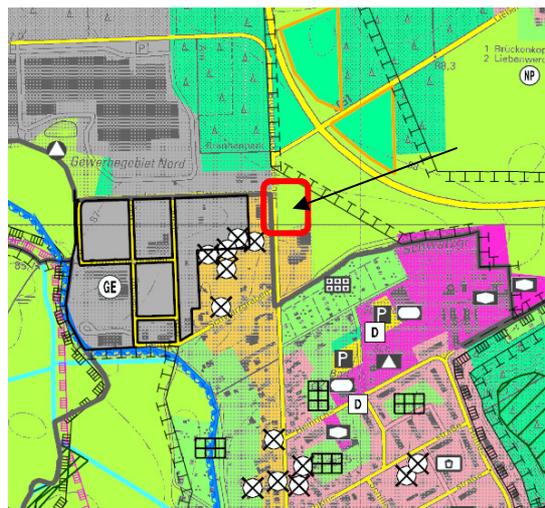


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem FNP – Darstellung des Änderungsbereiches Maasdorf, an der Berliner Straße

6.2.2 Landschaftsplan

Die Stadt Bad Liebenwerda verfügt über einen Landschaftsplan (LP) in der Fortschreibung vom August 2009. Für die Änderungsbereiche sind folgende Entwicklungen dargestellt:

Ortsteil Bad Liebenwerda, an der Straße Am Berg

- o Erhalt und Entwicklung von sonstigen Grünflächen und Erholungsanlagen mit Zweckbestimmung „sonstige Gärten“

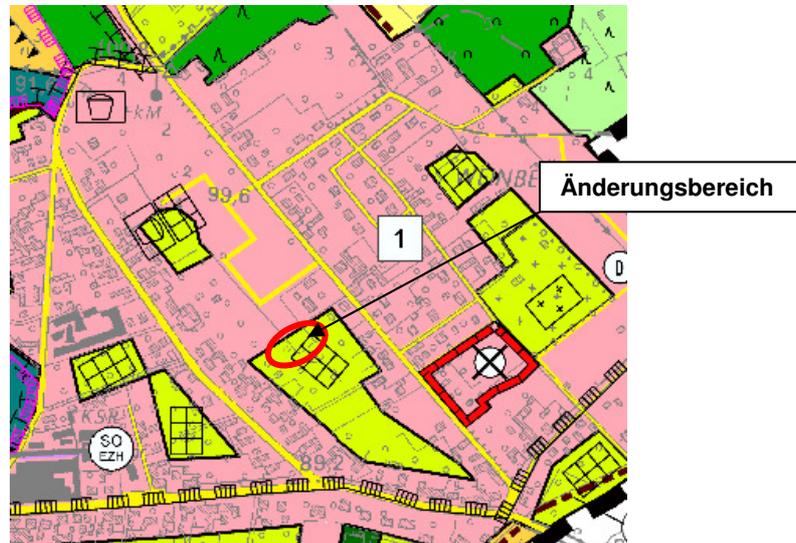


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem LP – Darstellung des Änderungsbereiches Bad Liebenwerda, Am Berg

Ortsteil Maasdorf, an der Berliner Straße

- o Nutzungsregelung für die Landwirtschaft / extensive Nutzung landwirtschaftlicher Flächen

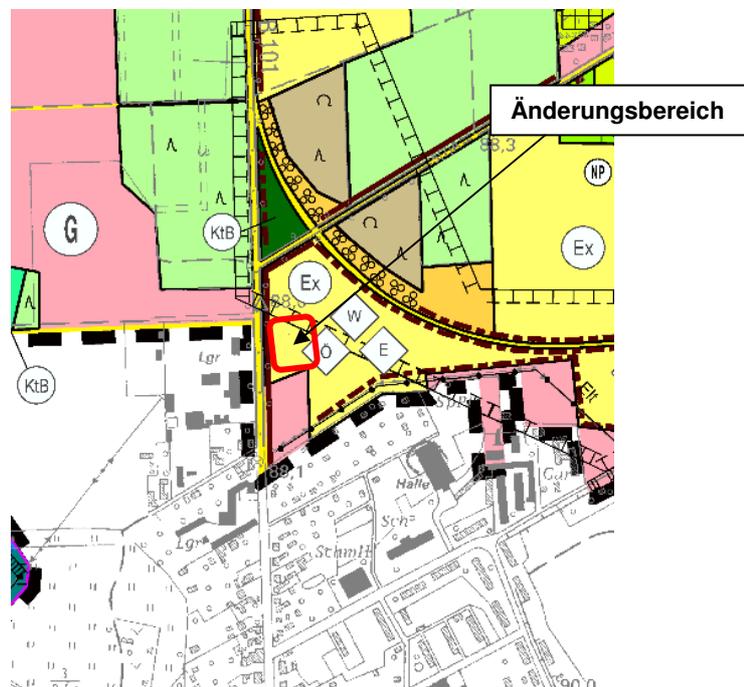


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem LP – Darstellung des Änderungsbereiches Maasdorf, an der Berliner Straße

6.2.3 Bebauungspläne

Parallel zu dieser FNP-Änderung werden innerhalb der Änderungsbereiche Bad Liebenwerda, Am Berg und Maasdorf, an der Berliner Straße, Bebauungspläne aufgestellt.

Bebauungsplan „Wohnbebauung Am Berg“ Bad Liebenwerda

Der Geltungsbereich dieses B-Plans liegt im Nordteil der Stadt Bad Liebenwerda, südlich der Bergstraße. Er grenzt unmittelbar an das B-Plangebiet „Teilgebiet Bergstraße/ Weinbergstraße“, in dem für die Bauflächen *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt ist. Innerhalb des B-Plangebietes „Wohnbebauung Am Berg“ wird ebenfalls in Anlehnung an die vorhandene Nutzung *allgemeine Wohnnutzung* festgesetzt.

Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst in der Gemarkung Bad Liebenwerda, Flur 24, Flurstück 424, eine Fläche von ca. 1.200 m².

Der B-Plan wurde am 06.12.2017 als Satzung beschlossen.

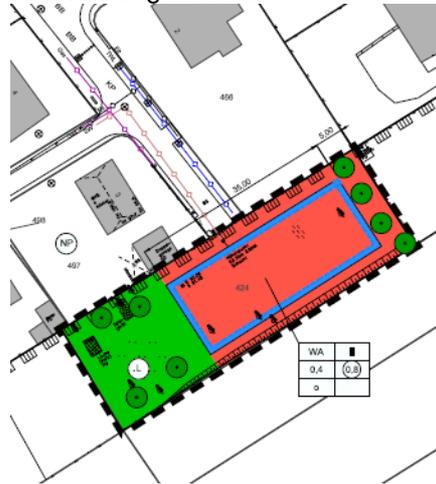


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem B-Plan „Wohnbebauung Am Berg“, Fassung 10/2017

Bebauungsplan „Rettungswache Bad Liebenwerda“ im Ortsteil Maasdorf

Der Geltungsbereich dieses B-Plans mit einer Größe von ca. 4.195 m² liegt am Ortseingang Bad Liebenwerda, aus Richtung Herzberg kommend, an der Berliner Straße. Südlich an das Plangebiet grenzt der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans „Autohaus Naumann“.

Die Art der baulichen Nutzung innerhalb des B-Plangebietes ist als *sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO* festgesetzt. Der B-Plan ist projektbezogen. Mit ihm werden parallel zu dieser FNP-Änderung die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Rettungswache geschaffen. Dabei handelt es sich um ein Vorhaben des Landkreises Elbe-Elster.

Der Entwurf des B-Plans in der Fassung 10/2017 wurde am 06.12.2017 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Anmerkung:

Der Planungsstandort ist der Ortslage Bad Liebenwerda zugeordnet, jedoch liegt er in der Gemarkung Maasdorf

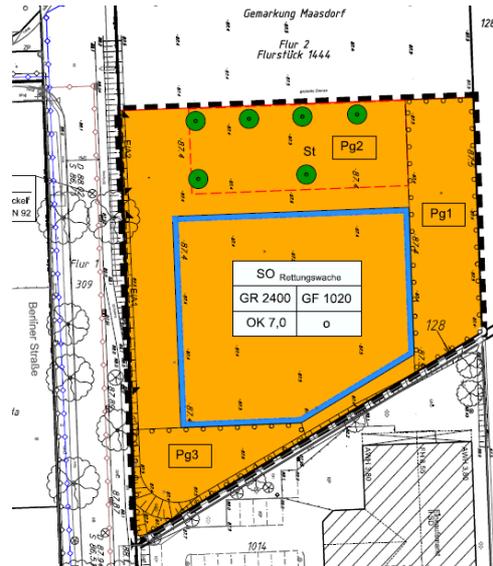


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Entwurf des B-Plans „Rettungswache Bad Liebenwerda“, Fassung 10/2017



Abbildung 8: Projekt Vorplanung – Variante 1, Stand 07/2016
Quelle: Landkreis Elbe-Elster

6.3 Schutzgebiete i. S. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

6.3.1 Landschaftsschutzgebiete

Der Änderungsbereich in Bad Liebenwerda Am Berg liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Elsteraue und Teichlandschaft um Bad Liebenwerda“.

Im Verfahren zum B-Plan „Wohnbebauung Am Berg“ hat die zuständigen Behörde (uNB des Landkreises Elbe-Elster) mit Schreiben vom 13.10.2017 der Vereinbarkeit der Planung mit dem Schutzzweck des LSG zugestimmt.

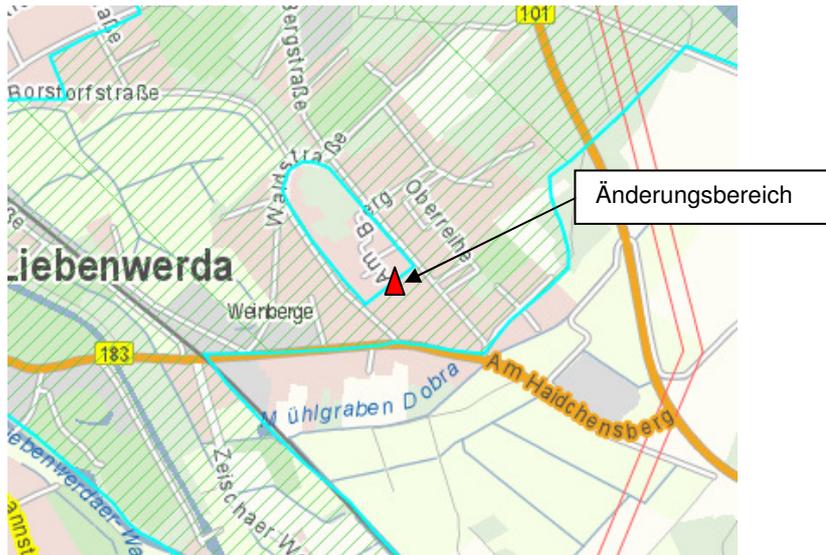


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan
Quelle: Kartenanwendung des LUGV, <http://www.lugv.brandenburg.de>, letzter Abruf 01/2017

6.3.2 Naturpark

Alle Änderungsbereiche liegen innerhalb des Naturparks „Niederlausitzer Heidelandschaft“.

Teil II - Planungsbericht

7 Beschreibung des Planinhalts und Festsetzungen - Änderungsbereich Ortsteil Bad Liebenwerda, an der Straße Am Berg

7.1 Art der Änderung

Geändert wird eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „sonstige Gärten“ in eine Wohnbaufläche

7.2 Größe, räumliche Lage und örtliche Verhältnisse

Der Änderungsbereich liegt südlich der Bergstraße, im Nordteil des Ortsteils Bad Liebenwerda und grenzt unmittelbar südlich an den Geltungsbereich des B-Plans „Teilgebiet Bergstraße/ Weinbergstraße“. Dieses B-Plangebiet ist weitestgehend mit Wohnhäusern bebaut.

Der Änderungsbereich selbst stellt sich als Gartenland dar. Auf ihm ist ein kleiner Baumbestand vorzufinden, der über den in Aufstellung befindlichen B-Plan als zu erhalten festgesetzt ist.

Die verkehrs- und medienseitige Erschließung des Änderungsbereiches ist über die Straße „Am Berg“ gewährleistet. Der Bereich liegt am Ende der, in dem Bereich ausgebildeten, „Stichstraße“.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt in Anlehnung an den Geltungsbereich des B-Plans **ca. 0,12 ha**.

7.3 Planung

Bebauungspläne sind aus dem FNP zu entwickeln (§ 8 (2) Satz 1 BauGB).

Die vorliegende Planung sieht vor, parallel mit dem in Aufstellung befindlichen B-Plan, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für dessen Umsetzung zu schaffen.

Die an den Änderungsbereich angrenzende Art der baulichen Nutzung entspricht einer Wohnbaunutzung. Daran orientieren sich die Festsetzungen des B-Planes. Von daher wird der Änderungsbereich auch als Wohnbaufläche im FNP dargestellt.

Erschließung

Die verkehrs- und medienseitige Erschließung des Änderungsbereiches ist über die Straße „Am Berg“ gewährleistet. Der Bereich liegt am Ende der, in dem Bereich ausgebildeten, „Stichstraße“.

7.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 BauGB

7.4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Dargestellt ist eine **Wohnbaufläche** gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Die Darstellung resultiert aus dem Nutzungskonzept auf Grundlage der Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen B-Planes und entspricht der ortstypischen Art der baulichen Nutzung.

7.4.2 Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 Satz 1 BauGB)

Gemäß § 5 (4) BauGB sollen Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, nachrichtlich übernommen werden.

Schutzgebiete i. S. des Naturschutzrechtes

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Naturparks „Niederlausitzer Heidelandschaft“ und im Landschaftsschutzgebiet „Elsteraue und Teichlandschaft um Bad Liebenwerda“.

Diese nachrichtliche Übernahme erfolgt auf der Planzeichnung in Textform.

7.4.3 Zeichnerische/ darstellende Übersicht der Änderung

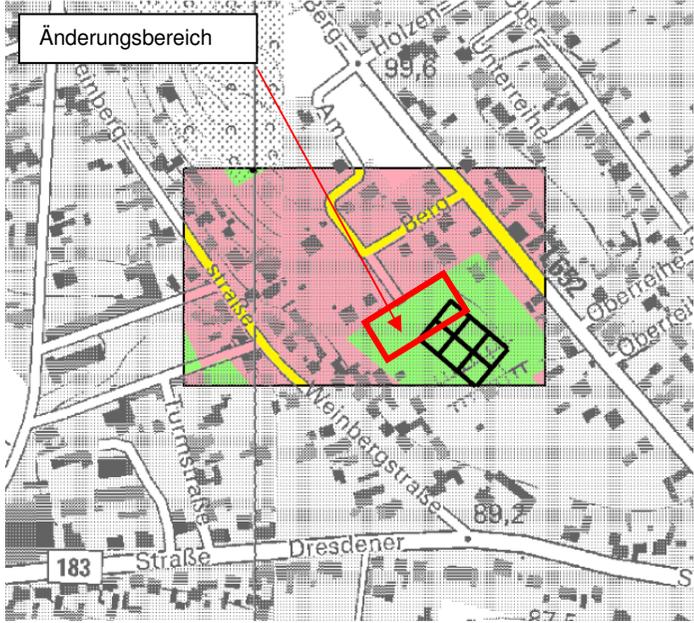
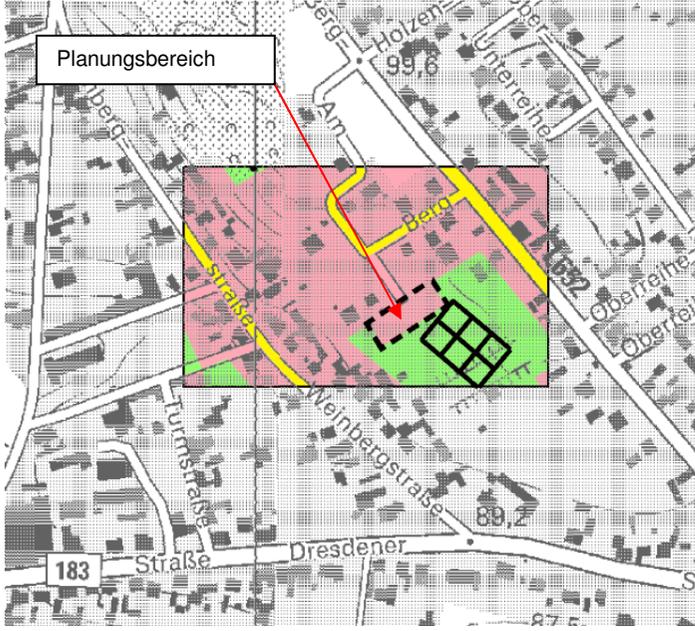
Darstellung der Flächennutzung entsprechend rechtskräftigen FNP	13. FNP-Änderung
	

Tabelle 2 – zeichnerische Darstellung der Planänderung – Änderungsbereich Bad Liebenwerda, an der Straße „Am Berg“

8 Beschreibung des Planinhalts und Festsetzungen im Änderungsbereich Ortsteil Maasdorf, an der Berliner Straße

8.1 Art der Änderung

Geändert wird eine Fläche für die Landwirtschaft in ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Rettungswache“ und eine gemischte Baufläche.

8.2 Größe, räumliche Lage und örtliche Verhältnisse

Der zu ändernde Bereich liegt am Ortseingang, aus Richtung Herzberg kommend, an der Berliner Straße. Die baulichen Anlagen (Autohaus und SB-Markt) des VEP „Autohaus Naumann“ grenzen an die südliche Grenze des Änderungsbereiches. Teilweise reichen Flächen des bereits realisierten VEP in den Änderungsbereich.

Der Bereich nördlich des VEP wird landwirtschaftlich genutzt.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt in Anlehnung an den Geltungsbereich des B-Plans **ca. 0,42 ha**.

8.3 Planung

Bebauungspläne sind aus dem FNP zu entwickeln (§ 8 (2) Satz 1 BauGB).

Die vorliegende Planung sieht vor, parallel mit dem in Aufstellung befindlichen B-Plan, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für dessen Umsetzung zu schaffen.

Die Art der baulichen Nutzung ist für den Geltungsbereich des B-Plans „Rettungswache Bad Liebenwerda“ als sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Rettungswache“ festgesetzt. Von daher wird der Änderungsbereich im FNP ebenfalls als solches dargestellt.

Erschließung

Die verkehrs- und medienseitige Erschließung des Änderungsbereiches ist über die Berliner Straße gewährleistet.

Wie in Kap. 2 zu diesem Änderungsbereich beschrieben, soll eine Anpassung der Darstellungen mit dem tatsächlichen Bestand auf Grundlage des VEP vorgenommen werden, um damit die Plangenaueigkeit in dem Bereich auf Ebene eines FNP zu gewährleisten. Der Bereich des VEP ist als gemischte Baufläche dargestellt, s. d. die Bestandsfläche, die in den Änderungsbereich reicht, ebenso dargestellt wird. Diese Fläche ist sehr klein. Da aber zwischenzeitlich mittels digitaler Medien FNP-Darstellungen i. V. m. anderen Darstellungen (z. B. Luftbilder) und Planungen (z. B. Bauleitplänen) zur Veranschaulichung von Bestandssituationen herangezogen werden, ist es sinnvoll, im Rahmen dieser FNP-Änderung, die Flächendarstellung an den tatsächlichen örtlichen Bestand anzupassen.

8.4 Darstellungen im Flächennutzungsplan gemäß § 5 Abs. 2 BauGB

8.4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Dargestellt ist ein **sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Rettungswache“** gem. § 11 BauNVO.

Die Darstellung entspricht dem Nutzungskonzept der Stadt, an der Stelle eine Rettungswache zu etablieren.

Dargestellt ist eine **gemischte Baufläche** gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO-

Es handelt sich um eine Anpassung an den tatsächlichen Bestand in dem Bereich.

8.4.2 Zeichnerische/ darstellende Übersicht der Änderung

Darstellung der Flächennutzung entsprechend rechtskräftigen FNP	13. FNP-Änderung

Tabelle 3 – zeichnerische Darstellung der Planänderung – Änderungsbereich Maasdorf, an der Berliner Straße

9 Hinweise

Brandschutz

Entsprechend der Mitteilung der Brandschutzdienststelle des Landkreises Elbe-Elster mit Stellungnahme vom 20.03.2017 muss flächendeckend ein Löschwasservorrat von 48 m³/h (800 l/min), außer für die Rettungswache in Maasdorf, hier sind es 96 m³/h (1600 l/min), für eine Zeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die benötigten Löschwasserentnahmestellen dürfen nicht weiter als 300 m von einem Objekt entfernt sein (in Schlauchlänge gemessen). Hydranten können nicht berücksichtigt werden.

Die Feuerwehrezufahrt und Feuerwehrebewegungsfläche ist entsprechend DIN 14090 i. V. m. der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu planen und nachzuweisen. Die Zufahrt nach Bauordnung muss gewährleistet sein. Dies betrifft insbesondere die Objekte die weiter als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.

Kampfmittelbeseitigung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat mit Schreiben vom 01.03.2017 mitgeteilt, dass bei konkreten Bauvorhaben bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen ist. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde.

Bodendenkmalschutz

Die Belange des Bodendenkmalschutzes sind nach Maßgabe des BbgDSchG zu beachten (Stellungnahme des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum vom 21.02.2017).

10 Flächenbilanz der 13. FNP-Änderung

Art der Flächennutzung	Rechtskräftiger FNP [ha]	Zuwachs/ Abgang [ha]	13. Änderung [ha]
Wohnbauflächen		+0,12	0,12
Gemischte Bauflächen		+0,05	0,05
Gewerbliche Bauflächen			
Sonderbauflächen		+0,43	0,43
Flächen für den Gemeinbedarf			
Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge			
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Wasserwirtschaft			
Grünflächen	0,12	-0,12	
Wasserflächen			
Flächen für die Landwirtschaft	0,48	-0,48	
Wald			
Gesamtfläche der 13. FNP-Änderung	0,6	0	0,6<

Tabelle 4 – Flächenbilanz 13. FNP-Änderung

Anmerkung:

Die Angaben zu den Flächengrößen resultieren aus der großmaßstäblichen zeichnerischen Darstellung. Sie sind daher nicht mit den Plangebietsangaben der in Aufstellung stehenden dazugehörigen Planungen identisch.

11 Quellenverzeichnis

Gesetzliche Grundlagen, Richtlinien und Verordnungen:

BAUGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

BAUNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

BNATSCHG: Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

BGNATSCHGAG: Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5)

Planungen

FNP: Flächennutzungsplan der Stadt Bad Liebenwerda, rechtswirksam Juli 2015

LP: Fortschreibung Landschaftsplan der Stadt Bad Liebenwerda, Stand August 2009

Bebauungsplan „Wohnbebauung Am Berg“ Ortsteil Bad Liebenwerda, Verfasser Hemminger Ingenieurgesellschaft Bad Liebenwerda, Fassung Oktober 2017

Entwurf Bebauungsplan „Rettungswache Bad Liebenwerda“, Verfasser Hemminger Ingenieurgesellschaft Bad Liebenwerda, Fassung Oktober 2017

Projekt Vorplanung zur Rettungswache Bad Liebenwerda – Variante 1, Verfasser Landkreis Elbe-Elster, Stand 07/2016

Internetquellen:

GEOPORTAL DER STADT BAD LIEBENWERDA <http://www.badliebenwerda.de/>